

Schnittstellenpapier Grund- / Mieterausbau D3

Stand 31.03.2020, erg. 25.04.2020 / dl, kl

Definitionen

- Grundausbau (GAB): Planung und Finanzierung erfolgt im Auftrag der WAS Immobilien AG
- Mieterausbau (MAB): Planung und Finanzierung erfolgt durch die Dritte (Käufer Gebäude D3 bzw. dessen Mieter)
- Allgemeine Zonen (Grundausbau): Eingangs- / Empfangsbereiche, Lift- und Erschliessungsbereiche, Nebenzonen inkl. WC-Anlagen, Einstellhalle, Verkehrsfläche
- Mietflächen (Mieterausbau): Büroflächen, Serverräume, Teeküchen, Seminar- / Schulungsräume

eBKP-H	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Bemerkungen
B	Vorbereitung			
B1	Untersuchung, Aufnahme, Messung	x		
B2	Baustelleneinrichtung	x		
B3	Provisorium	x		
B4	Erschliessung durch Werkleitungen	x		
B5	Rückbau Bauwerk	x		
B6	Baugrube	x		
B7	Baugrundverbesserungen, Bauwerkssicherung	x		
B8	Gerüst	x		
C	Konstruktion Gebäude			
C1	Bodenplatte, Fundament	x		
C2	Wandkonstruktionen	x		
C3	Stützenkonstruktion	x		
C4	Decken-, Dachkonstruktion	x		
C5	Ergänzende Leistungen zu Konstruktion	x		
D1	Elektroanlagen			
D1.1	Apparate, Anlagen Starkstrom			
	Hauseinführung Elektro	x		
	Hauptverteilung, Allg. Zonen, HLKKS-Anlagen	x		
	Hauptverteilung Abgänge und Messungen Mietflächen	x		
	Unterverteilung allg. Räume (inkl. WC-Anlagen in Nebenzonen Mietflächen)	x		
	Unterverteilung Mietflächen		x	
	USV-Anlage / Batterianlage für Grundausbau (Mieter ist bei Bedarf für eigene Anlage besorgt)	x		
	Notstromanlage	x		
	Apparate Beleuchtungssteuerung (KNX) allg. Räume (inkl. WC-Anlagen in Nebenzonen Mietflächen)	x		
	Apparate Beleuchtungssteuerung für Mietflächen		x	
	Steuerverteilung Storen inkl. zentrale Bedienung pro Geschoss	x		
	Taster für Storenbedienung (Grundausbau)	x		
D1.2	Installation Starkstrom			
	Steigzone zu Unterverteilungen Mietflächen	x		
	Leitungen / Zuleitungen ab Steigzonen zu Unterverteilungen Mietflächen		x	
	Kraft- und Wärmeinstallation allg. Räume, Storenmotoren (inkl. WC-Anlagen in Nebenzonen Mietflächen)	x		
	Kraft- und Wärmeinstallation Mietflächen		x	
	Kraft- und Wärmeinstallation HLKKS im Grundausbau (inkl. WC-Anlagen in Nebenzonen Mietflächen)	x		
	Kraft- und Wärmeinstallation HLKKS Mietflächen		x	
	Kabelkanäle für Installationen Mietflächen		x	
	Bodendosen / Kabelauslässe in Mietflächen		x	
	Lichtinstallationen allg. Räume bis Mietergrenze (inkl. WC-Anlagen in Nebenzonen Mietflächen)	x		
	Lichtinstallationen innerhalb Mietflächen		x	



eBKP-H	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Bemerkungen
	Lichtinstallation Sicherheitbeleuchtung Fluchtwege, allg. Räume	x		
	Lichtinstallation Sicherheitsbeleuchtung Mietflächen		x	
	Installation Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten, allg. Räume	x		
	Installation Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten innerhalb Mietflächen		x	
	Installation Taster für Storenbedienung innerhalb Mietflächen		x	
	Programmierung der Storenbedienungen gemäss Layout Mietflächen (Grundfunktion Zoneneinteilung von der Seite Grundausbau)	x	x	
	Fundamentender, Potentialausgleich allg. Räume	x		
	Potentialausgleich spezielle Anschlüsse Mietflächen		x	
	Innerer Blitzschutz: Überspannungsschutz	x		
	Überspannungsschutz Unterverteilung Mietflächen (nach Vorgaben Grundausbau)		x	
D1.3	Leuchten und Lampen	x		
	Beleuchtungskörper allg. Räume bis Mietfläche	x		
	Beleuchtungskörper WC-Anlagen in Nebenzone Mietflächen		x	
	Beleuchtungskörper innerhalb Mietflächen		x	
	Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten Fluchtwege allg. Räume bis Mietergrenze	x		
	Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten innerhalb Mietflächen		x	
	Spezialbeleuchtung		x	
D1.5	Apparate, Anlagen Schwachstrom	x		
	Hausanschluss Kommunikation	x		
	Gebäudeverteiler	x		
	Geschossverteiler	x		
	Sonnerie- und Türsprechanlagen: Ausstellen und Türöffner	x		
	Sonnerie- und Türsprechanlagen: Innenstellen und Anbindung	x		
	Brandmeldeanlage Vollschatz (allg. Räume)	x		
	Brandmeldeanlage: Anpassung an Mietflächen und zusätzliche Anforderungen (Anpassungen durch Grundausbau im Auftrag des Mieterausbaus)	x	x	
	Evakuationsanlage allg. Räume	x		
	Evakuationsanlage: Anpassung an Mietflächen und zusätzliche Anforderungen (Anpassungen durch Grundausbau im Auftrag des Mieterausbaus)	x	x	
	Löchanlage Mietflächen			
D1.6	Installation Schwachstrom			
	Kommunikation: Erschliessung inkl. Hauseinführung bis Hauptverteilung	x		
	Installationen Gebäude- und Geschossverteiler inkl. Verkabelung		x	
	Arbeitsplatzverkabelung		x	
	Sonnerie- und Türsprechanlagen (inkl. Video): Ausstellen / Türöffner	x		
	Sonnerie- und Türsprechanlagen (inkl. Video) Mietflächen		x	
	Brandmeldeinstallationen Vollschatz 1./2. UG, Teilschatz (allg. Räume)	x		
	Brandmeldeinstallationen: Anpassung an Mietflächen und zusätzliche Anforderungen		x	
	Installation Evakuationsanlage	x		
	Löschinstallationen Mietflächen		x	
	Zutrittskontroll- und Zeiterfassungsinstallationen		x	
	Videoüberwachungsinstallationen allg. Räume	x		
	Videoüberwachungsinstallationen innerhalb Mietflächen		x	
	Türk Kontroll- / Türüberwachungsinstallationen allg. Räume	x		
	Türk Kontroll- / Türüberwachungsinstallationen Liftvorraum-Mietflächen, inkl. Türen Mietfläche		x	
	Radio- / TV-Empfangsinstallationen ab Hauseinführung		x	
D2	Gebäudeautomation			
	Zonenregulierung für Mietflächen	(x)	x	
	Raumsensoren (Temperatur, Luftqualität, Bewegungsmelder)	(x)	x	
	Handbedienung/Taster Zonen Mietfläche (inkl. Programmierung)	(x)	x	
D3	Sicherheitssystem			
D3.1	Brandmeldeanlagen, Funk-Empfang Feuerwehr, Gebäudesicherheitstableaus	x		
D3.2	Sicherheitssysteme, Videoüberwachungen			
	Videoüberwachungsanlage all. Räume	x		
	Videoüberwachungsanlage innerhalb Mietflächen		x	
	Türk Kontroll- und Türüberwachungsanlagen all. Räume	x		



eBKP-H	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Bemerkungen
	Türk Kontroll- und Türüberwachungsanlagen für Mietflächen		x	
	Radio- und TV-Empfangsanlagen: Hauseinführung bis Hauptverteilung	x		
	Notbeleuchtungsanlage für Sicherheits- und Rettungszeichenleuchten in Fluchtwegen, allg. Räumen	x		
	Zuleitung in Mietflächen ab Notbeleuchtungsanlage für Sicherheits- und Rettungszeichenleuchte für 60W Leuchten		x	
	Einbruch- / Überfallmeldeanlage (nur Gebäudehüllenüberwachung)	x		
D3.3	Zutrittskontrollen			
	Zutrittskontroll- und Zeiterfassungsanlagen für Mietflächen		x	
D4	Brandschutz			
D4.1	Brandmeldeanlage	x		
D4.2	Handfeuerlöscher	x		
D4.2	Löschdecken		x	
D5	Wärmeanlage			
D5	Wärmeverteilung und - Abgabe allg. Räume und Mietfläche	x		
D6	Kälteanlage			
	Kälteverteilung	x		
	Kältezähler	x		
	Abgänge für Mietflächen und Kältezähler sowie ext. Kühlgeräte		x	
D7	Lufttechnische Anlage			
	Luftaufbereitung in Lüftungszentralen	x		
	Luftführung (Zu-/Abluft) allg. Räume	x		
	Luftführung WC-Anlagen Nebenzone Mietflächen	x		
	Luftführung (Zu-/Abluft) in Steigzone von Zentrale bis Mietflächen	x		
	Grundverteilung innerhalb Mietfläche (Zu-/Abluft)		x	
	Feinverteilung innerhalb Mietfläche (Zu-/Abluft)		x	
	Regulierung der Lüftungszonen innerhalb Mietfläche		x	
D8	Wasser-, Gas- und Druckluftanlage			
	Hauseinführung	x		
	Kaltwasserverteilung von Zentrale in Steigzone bis Mietgrenze (inkl. WC-Anlagen in Nebenzone)	x		
	Wasserzähler	x		
	Ausgüsse allg. Räume	x		
	Warmwasseraufbereitung	x		
	Warmwasseraufbereitung innerhalb Mietflächen		x	
	Kalt- und Warmwasserverteilung innerhalb Mietflächen		x	
	Abwasser ab Steigzone bis Kanalisation	x		
	Abwasser Apparate in WC-Anlagen in Nebenzone bis Steigzone	x		
	Abwasser Apparate innerhalb Mietfläche bis Steigzone		x	
	Dachwasser, Entwässerung Terrassen	x		
	Wasseraufbereitung, Enthärtung und Osmose-Anlagen	x		
	Apparate WC-Anlagen in Nebenzone	x		
	Apparate innerhalb Mietfläche		x	
D9	Transportanlage			
	Personenaufzüge	x		
G	Ausbau Gebäude			
G1	Trennwand, Tür, Tor, Fenster			
	Innentüren allg. Räume (inkl. WC-Anlagen Nebenzone)	x		
	Innentüren Stahl-Glas EI30 Liftvorraum-Mietfläche	x		
	Treppengeländer Erschliessung allg. Räume	x		
	Innentüren Mietflächen		x	
	Elementwände Grundausbau (inkl. WC-Anlagen in Nebenzone)	x		
	Elementwände Mietflächen		x	



eBKP-H	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Bemerkungen
G2	Bodenbelag			
	Bodenbeläge inkl. Unterlagsboden in allg. Räume	x		
	Bodenbeläge WC-Anlagen in Nebenzonen	x		
	Bodenbeläge inkl. Doppel- / Hohlbodenplatten in Mietflächen Büro		x	
	Unterlagsboden in Mietflächen Erdgeschoss	x		
	Fertigbelag / Teppich auf Hohlboden in Mietflächen		x	
	Innere Oberflächenbehandlung Boden allg. Räume und Nebenräume	x		
	Anstriche innerhalb Mietflächen		x	
G3	Wandbekleidung, Stützenbekleidung			
	Wandbeläge in allg. Räumen	x		
	Wandbeläge WC-Anlagen in Nebenzone	x		
	Wandbeläge innerhalb Mietfläche		x	
	Innere Oberflächenbehandlung Wände allg. Räume und Nebenräume	x		
	Anstriche innerhalb Mietflächen		x	
G4	Deckenbekleidung			
	Deckenbekleidungen in allg. Räumen	x		
	abgehängte Decke WC-Anlagen in Nebenzone	x		
	Deckenbekleidung innerhalb Mietfläche		x	
	akustische wirksamen Deckeneinlagen in Mietflächen		x	
	Innere Oberflächenbehandlung Decken allg. Räume und Nebenräume	x		
	Anstriche innerhalb Mietflächen		x	
G5	Einbauten, Schutzeinrichtungen zu Ausbau			
	Zylinder Türen allg. Räume, Türen Liftvorraum-Mietfläche	x		
	Schliessanlage innerhalb Mietfläche		x	
	Teeküchen		x	
	Info- / Receptiondesks Eingangshalle		x	
G6	Ergänzende Leistungen zu Ausbau			
	Baureinigung, inkl. Endreinigung vor Bauübergabe Gebäude D3	x		
	Baureinigung, inkl. Endreinigung der Mietflächen nach erfolgtem Büro- / Mieterausbau		x	
H2	Grossküchen			
H2.1	Gastroküche (exkl. Geschirr etc.)		x	
H2.2	Kälteanlagen		x	
H2.3	Kühlanlagen		x	
J	Ausstattung Gebäude			
J1	Möbiliar			
J1.1	Büromöbel, Sitzungstische, mobile Garderobenschränke, Kleiderständer, Einrichtung Kantine, Lounge etc.		x	
J1.2	Tischleuchten MitarbeiterInnen, Stehleuchten		x	
J1.4	Signaletik innerhalb Büro- / Mietflächen		x	
J1.4	Signaletik allg. Bereiche, Lifte etc.	x		
J2	Kleininventar			
J2.1	Allgemeines Kleininventar		x	
J2.2	Nutzungsspezifisches Kleininventar		x	
J2.3	Mobile Geräte, Beleuchtung (Deko)		x	
J2.4	Zierpflanzen		x	
J3	Textilien			
J3.1	Innere Vorhänge, Raumtrenner		x	
J3.1	Verdunklungsvorhänge (z.B. Seminarräume)		x	
J3.1	Akustikvorhänge		x	
J3.2	Zierteppiche		x	



eBKP-H	Bezeichnung	Grundausbau	Mieterausbau	Bemerkungen
J4	Kunst am Bau			
J4.1	Kunst am Bau		x	
J4.2	Individuelle Bebilderung Büros, Sitzungszimmer, Kantine, Lounge		x	
V	Planungskosten			
V1	Generalplanerteam Gebäude D3 (ArchitektIn, Fachplaner, Spezialisten)	x		
V1	Planung Mieterausbau (ArchitektIn, InnenarchitektIn, Spezialisten)		x	
V1	Muster / Modelle, Anteil Mieterausbau		x	
V1	Vervielfältigungen, Kopien, Anteil Mieterausbau		x	
W	Nebenkosten			
W1	Bewilligung, Gebühr			
W1.1	Bewilligung für Mieterausbau		x	
W1.2	Anschlussgebühren Elektrizität, Anteil Mieterausbau		x	
W1.2	Wasseranschlussbeitrag, Anteil Mieterausbau		x	
W1.2	Anschlussgebühren Fernheizung, Anteil Mieterausbau		x	
W1.2	Anschlussgebühren Medien / TV, Anteil Mieterausbau		x	
W4	Bewirtung, Öffentlichkeitsarbeit, Entschädigung			
W4.1	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung Gebäude	x	x	
W4.1	Einweihung Mieterausbau individuell		x	
W4.3	Bewachung durch Dritte bei Mieterausbau		x	
W4.4	Umzugskosten bei Mieterausbau		x	